

## Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse



**Objektnummer: 6204**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.390,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.390,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Inkl. Betriebskosten und Verwaltung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**







IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Terrasse von ca. 16 m<sup>2</sup> bietet modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Wohnung befindet sich in einem hochwertig errichteten Neubau und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine elegante Ausstattung.

### Highlights der Wohnung:

- Heller, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Wohnküche (ca. 36 m<sup>2</sup>)
- Zwei ruhige Schlafzimmer – ideal für Paare, Familien oder als Homeoffice
- Badezimmer mit bodenebener Dusche im Keramikdesign
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Klimaanlage in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Edler Parkettboden aus Eiche, großformatige Fliesen
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Raffstores
- Video-Gegensprechanlage, Glasfaserinternet, Kellerabteil
- Barrierefreie Ausführung, Personenlift im Haus
- Sonnige Terrasse -ideal zum Entspannen
- Optionale Tiefgarage im Haus

**Gesamtwohnfläche:** ca. 82 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ca. 16 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**Stockwerk:** Dachgeschoss (1. DG / 2. OG)

**Baujahr:** 2021

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie idealer Nahversorgung (Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung).

**Monatliche Miete: 1.390 € inkl. Betriebskosten**

**Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**

**Interesse geweckt?**

Ich bin rund um die Uhr für Sie erreichbar:

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? 24 Stunden, 7 Tage die Woche erreichbar

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap